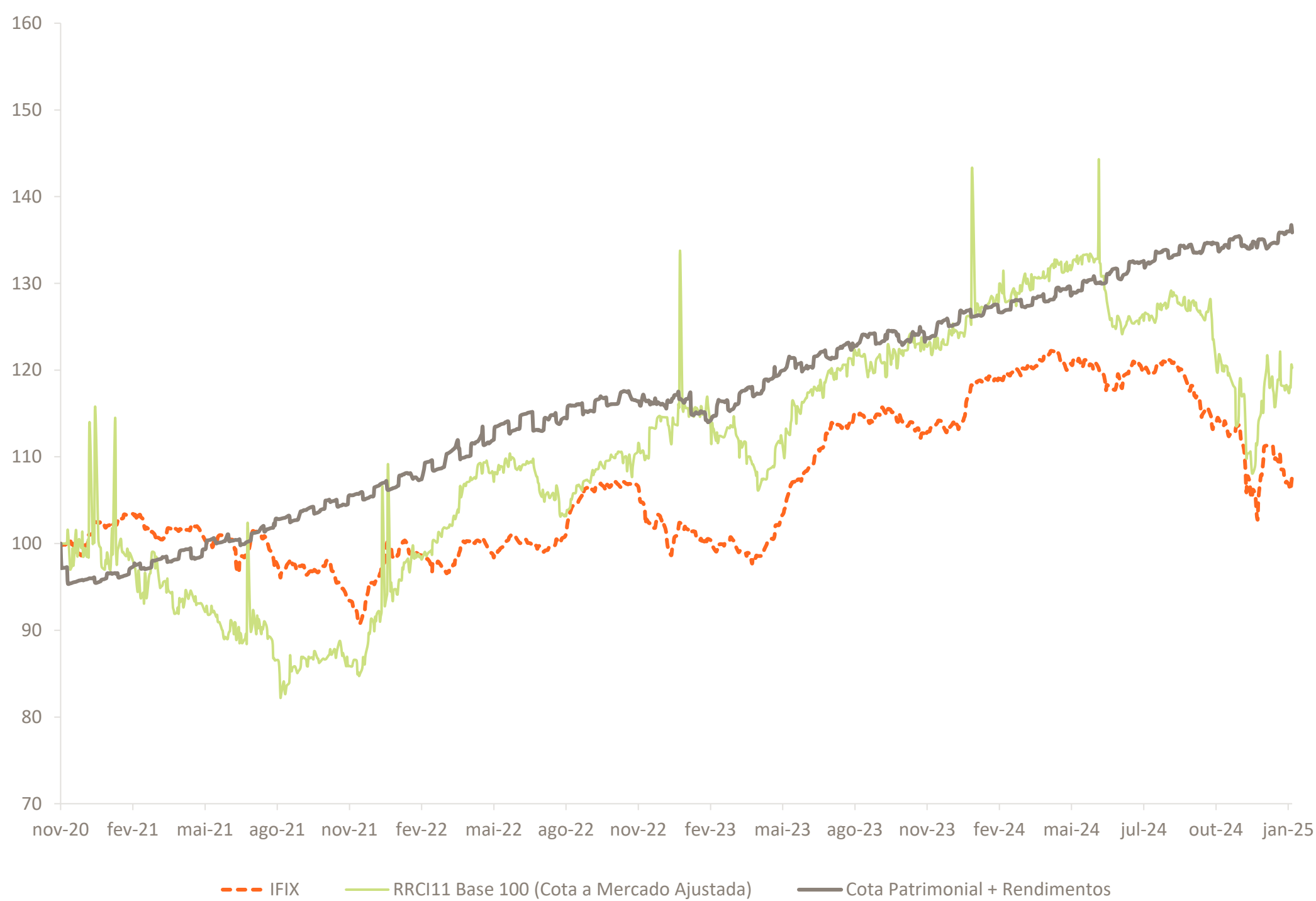




RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII
RRCI11 - JANEIRO/25

Cota Patrimonial	Cota a Mercado	Valor Patrimonial (Milhões)	Rendimentos de Jan/25	D.Y. Anualizada a preço de mercado
R\$ 90,49	R\$ 68,69	R\$ 43,6	R\$ 0,85/cota	14,85%

Retorno Acumulado



Fonte: RB ASSET

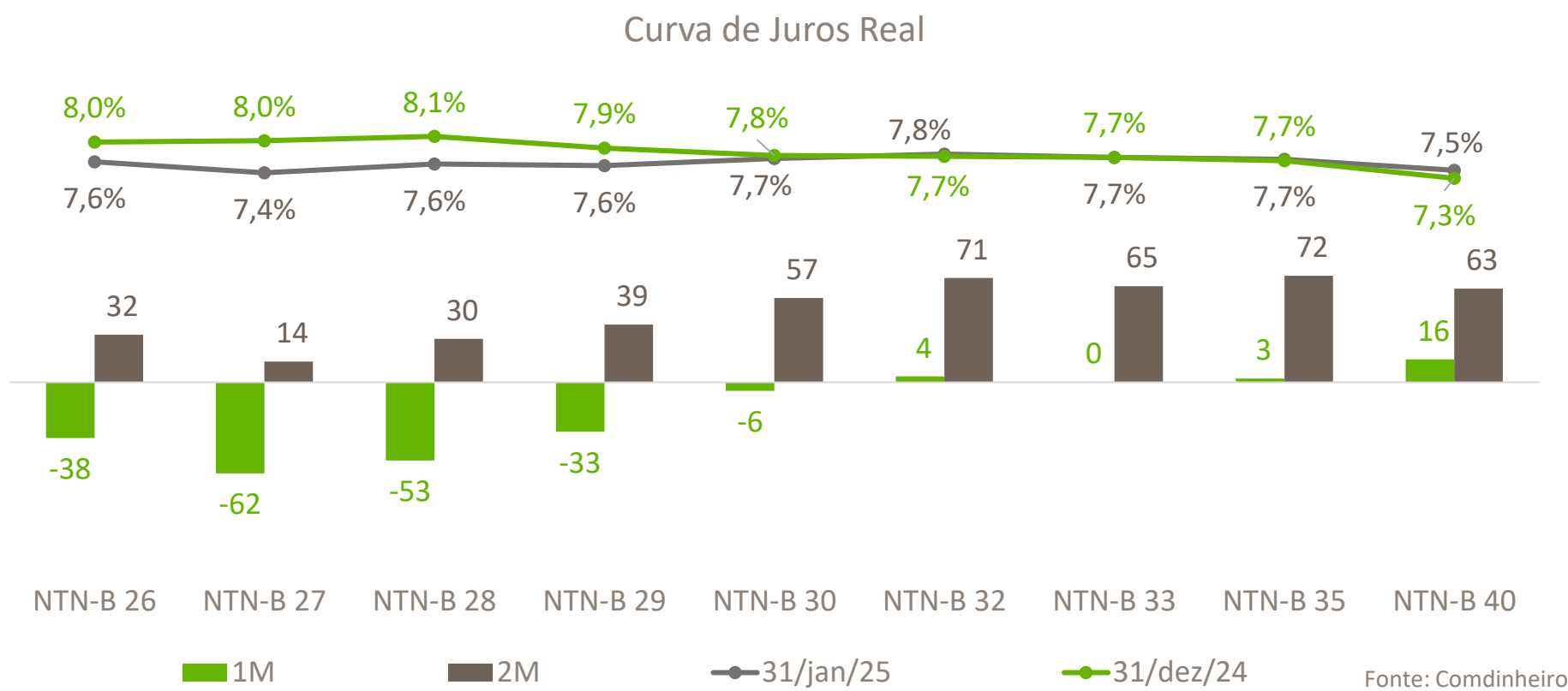
COMENTÁRIOS DO GESTOR

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de janeiro foi marcado pela posse presidencial de Donald Trump, em meio a um cenário de incertezas, conforme a retórica do então candidato, diante de ameaças de tarifas sobre importações, corte de impostos no país e endurecimento das regras de imigração, com potencial impacto inflacionário e refletindo em um Fed com menor propensão a novos cortes de juros. Porém, o tom moderado neste início de mandato trouxe alívio aos mercados, com altas generalizadas nas principais bolsas globais. Ainda nos EUA, o Federal Reserve manteve a taxa de juros, após um ciclo de redução de 100 bps desde o seu início, na reunião de setembro. A decisão foi unânime e marcou a primeira reunião monetária após a posse de Trump, sendo este um dos pontos monitorados devido à incerteza em relação às perspectivas econômicas. Nos mercados acionários norte-americanos, tivemos altas nos 3 principais índices, com S&P 500 (+2,70%), Dow Jones (4,70%) e o Nasdaq (1,64%), com forte efeito Deepseek (IA da startup chinesa) nos últimos pregões do mês (o Nasdaq perdeu quase US\$ 1 trilhão em valor de mercado em um único pregão).

No cenário doméstico, o mês de janeiro foi marcado pela recuperação dos ativos após sofrerem forte deterioração nos últimos meses e pelo ingresso de capital do investidor estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 6,8 bilhão na bolsa brasileira (maior valor aportado desde agosto/24), com parte deste capital no mercado secundário do Ibovespa correspondendo a compra da participação na Vale. A curva de juros doméstica teve mês de fechamento, devolvendo parte do expressivo prêmio acumulado no final de 2024. Conforme amplamente esperado, o COPOM determinou um novo aumento da taxa Selic para 13,25%, e manteve o *guidance* de nova elevação de 1% na próxima reunião. O comunicado em tom mais *dovish* da decisão monetária e sinais de menor dinamismo em alguns dados de atividade econômica contribuíram para a queda dos vértices mais curtos da curva de juros e da expectativa de Selic terminal menor. No cenário macroeconômico, tivemos destaques negativos para os dados de produção industrial, vendas no varejo, CAGED e dados de inflação.

O IPCA de dezembro apresentou alta de 0,52% e de 4,83% em 2024, acima do teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,11% em janeiro, acima das expectativas do mercado (apesar de ser o menor para o mês desde o início do Plano Real), acumulando alta de 4,50% em 12 meses, ou seja, no teto da meta de inflação do BC para o ano de 2025, de 4,5%. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, apresentou deterioração das expectativas do mercado: a mediana das projeções do IPCA ao final de 2025 foi para 5,51% (de 4,99% há 4 semanas), para 2026 (de 4,03% para 4,28%), para 2027 permanecendo inalterado em 3,90% (de 4,00% para 4,03%) e aumentando para 2028 (de 3,50% para 3,74%). Após revisões das previsões da taxa Selic, tivemos manutenção para final de 2025 em 15,00%, assim como piora dos patamares para 2026 (de 12,00% para 12,50%) e para 2027 (de 10,00% para 10,38%).

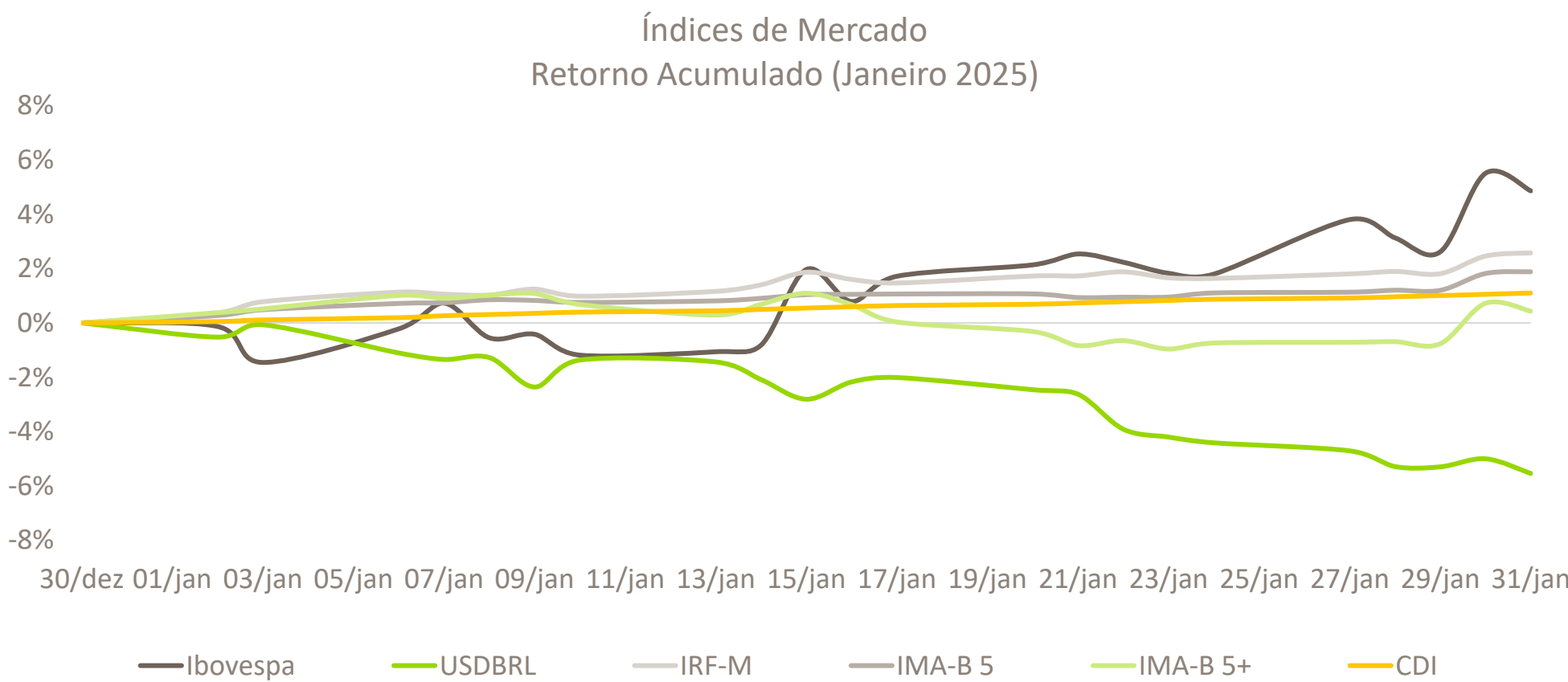


Em linha com o arrefecimento da expectativa de Selic terminal, os vértices mais curtos da curva de juros real registraram fechamento no mês de janeiro. Os vértices mais longos com vencimento a partir de 2032 encerraram perto da estabilidade em mês de noticiário fiscal mais esvaziado. Em janeiro, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 1,88% e 1,07%, respectivamente.

No cenário internacional, tivemos uma divulgação de indicadores econômicos com nova alta do *Payroll*, acima do esperado, porém com redução no ganho salarial. Houve ainda a divulgação do PIB do 4º trimestre, que veio abaixo do esperado e encerrou 2024 com alta de 2,8%, uma leve desaceleração em relação à 2023 e bem acima dos pares europeus, além do PCE (índice de inflação preferido do Fed) de 2,3%, acima da meta de 2% do Fed. Permanece no radar como será o ano de 2025 diante do novo governo e suas medidas, em especial as tensões comerciais e geopolíticas, que podem ter implicações e consequências na política monetária, com relevante impacto nos mercados globais. Na Europa, o mês foi marcado pela decisão do BCE de nova redução da taxa de juros, indicando que podem vir novos cortes, a depender da evolução da inflação. Ademais, tivemos dados de produção industrial e vendas no varejo abaixo do esperado, e PIB do 4º trimestre indicando estabilidade e acumulando alta de 0,7% em 2024.

Na China, a divulgação de indicadores econômicos foi levemente positiva, com dados inflacionários em linha com o esperado e divulgação da balança comercial forte e acima das expectativas, com alta tanto nas exportações como nas importações. Além disso, houve a divulgação do PIB do 4º trimestre, encerrando 2024 com alta de 5%, em linha com esperado, assim como foi reportada uma melhora nos dados de produção industrial e vendas no varejo. Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou leve alta em janeiro, fechando aos US\$ 76,76/barril o Brent, com queda na última semana diante de indicativos de tarifação do México e Canadá por parte dos EUA, com atenções voltadas à reunião da Opep+, com indicativos de aumento gradual da produção. Por sua vez, tivemos uma leve queda nos preços do minério de ferro, próximo aos US\$ 100/ton, diante de feriado de Ano Novo Lunar na China e preocupações com as tensões comerciais EUA e China.

No cenário doméstico, o mês foi de recuperação após fortes perdas recentes. O Ibovespa encerrou em alta de 4,86% em janeiro, aos 126.135 pontos (melhor desempenho mensal desde agosto/24, ficando apenas 8% abaixo do seu pico histórico). Vale destacar a forte alta do EWZ (ETF do Ibovespa em dólares), com alta de 11,5% no mês, sendo o melhor desempenho entre as principais bolsas globais. Já o dólar encerrou o mês em desvalorização de 5,54%, negociado a R\$ 5,84, engatando dez sessões consecutivas de quedas amparados pela retórica, até o momento, não implementada de tarifações globais (*“Trump trade”*), enfraquecendo a moeda americana após fortes valorizações no final do ano.



Fonte: Broadcast+

Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

O IFIX registrou mais um mês de desvalorização (-3,07% aos 3.020,63 pontos), sendo a quinta queda consecutiva e maior sequência de perdas do índice, desde seu início em 2012. Como supracitado, tanto o Ibovespa quanto o dólar apresentaram desempenho positivo em janeiro, e o fechamento da curva de juros futuros criou um cenário que, em tese, poderia favorecer os FIIs. No entanto, o fator determinante para o baixo desempenho da classe foi o veto do governo à isenção tributária sobre as receitas de aluguel dos FIIs, o que teve impacto negativo para o setor, reforçando temores anteriores de tributação, implicando potencialmente em menor distribuição de rendimentos nos diferentes segmentos do IFIX.

O governo aprovou a Reforma Tributária (PL 68/2024), vetando o trecho que isentava os FIIs e Fiagros do pagamento dos novos tributos de Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Com o veto do governo, os fundos pagarão impostos sobre a compra, venda e locação de imóveis a partir de 2026. Ainda assim, o impacto final vai depender de variáveis ainda em discussão. Contudo, o veto deve ser revisto pelo Congresso após o recesso parlamentar, ainda com possibilidades de ser derrubado. Temos observado várias entidades do setor imobiliário e agrícola brasileira já se manifestando contra a medida.

As maiores perdas no mês foram registradas nos Fundos de Fundos (FoFs), *Hedge Funds* (multiestratégia), seguidos pelos setores de renda urbana e Shoppings. Por outro lado, os setores logísticos, lajes corporativas e recebíveis tiveram desempenho superior ao IFIX. Aparentemente, temos um cenário em que o excessivo desconto em relação ao seu valor patrimonial, assim como dos níveis de *dividend yield* próximos aos patamares históricos, têm sido fatores considerados pelos alocadores de capital no mercado, voltando a observar a classe de FII como importante, seja pela diversificação do portfólio, como também pela questão de menor volatilidade em relação aos demais ativos de risco.

RRCI11 ao longo do mês de Janeiro

A gestão manteve a maior parte da sua carteira alocada em CRIs atrelados ao IPCA.

A alocação em CRI fechou o período em aproximadamente 93,1% do patrimônio do Fundo RRCI11, distribuídos em 21 ativos diferentes. A carteira de FII está com uma exposição próxima a 5,5% do patrimônio.

Seguem abaixo as movimentações realizadas no mês de janeiro:

CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários:

- Aquisição de R\$ 3.000mil do CRI Mitre (25A1810636).

Conclusões

No mês de janeiro, a equipe de gestão realizou a compra do CRI Mitre, no valor de aproximadamente R\$ 3 milhões, indexado ao CDI + 1,99%. O CRI Mitre é uma operação de crédito corporativo com prazo de cinco anos e a garantia é *clean*.

A Mitre é uma incorporadora imobiliário com mais de 50 anos de atuação, focada no segmento residencial nos segmentos de média e alta renda na região metropolitana de São Paulo, por meio das marcas Mitre Exclusive Collection, Haus Mitre, Raízes e Origem. No que diz respeito à qualidade de crédito, a empresa apresenta indicadores financeiros adequados e gestão financeira prudente. No quarto trimestre a empresa registrou um aumento nas vendas líquidas de 20% em relação ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano de 2024, as vendas líquidas totalizaram R\$ 1,3 bilhão, representando um crescimento de 26,7% em comparação ao ano anterior.

A alocação foi realizada através de oferta primária, voltada somente para investidores qualificados. Devido à qualidade da empresa, uma potencial demanda no mercado secundário com fechamento de *spread* pode gerar impacto positivo na marcação a mercado, gerando ganhos ao Fundo.

A estratégia persegue o caminho de renovar os investimentos do fundo, com o objetivo de aumentar a diferença média entre os retornos financeiros, de forma a manter uma relação equilibrada e sustentável entre risco e retorno em seu portfólio.

A gestão segue monitorando novas operações para alocação desse recurso, seja em emissões primárias ou secundárias.

O dividendo anunciado referente à performance do mês de janeiro foi de R\$ 0,85/cota.

Captação da 1ª Emissão de Cotas

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII foi encerrada em 18 de novembro de 2020 e totalizou a captação de R\$ 48.175.700,00 em 481.757 cotas ao valor unitário bruto de custos de R\$ 100,00.

Os valores foram integralizados líquidos da Taxa de Distribuição Primária e Custos da 1ª Oferta de Cotas no valor de R\$ 2.293.163,32, o que representa um percentual de 4,76% do volume total captado.

Desta forma, o montante total integralizado do Fundo, aqui denominado de Aporte, foi R\$ 45.882.536,70.

Integralização	Data	Valor por Cota	Valor Integralizado (R\$)	Número de Cotas
1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas	18/11/2020	R\$ 100,00	R\$ 48.175.700,00	481.757
Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta	18/11/2020	R\$ 4,76	R\$ 2.293.163,30	481.757
Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária (Aporte)	21/02/2020	R\$ 95,24	R\$ 45.882.536,70	481.757

FONTE: RB ASSET

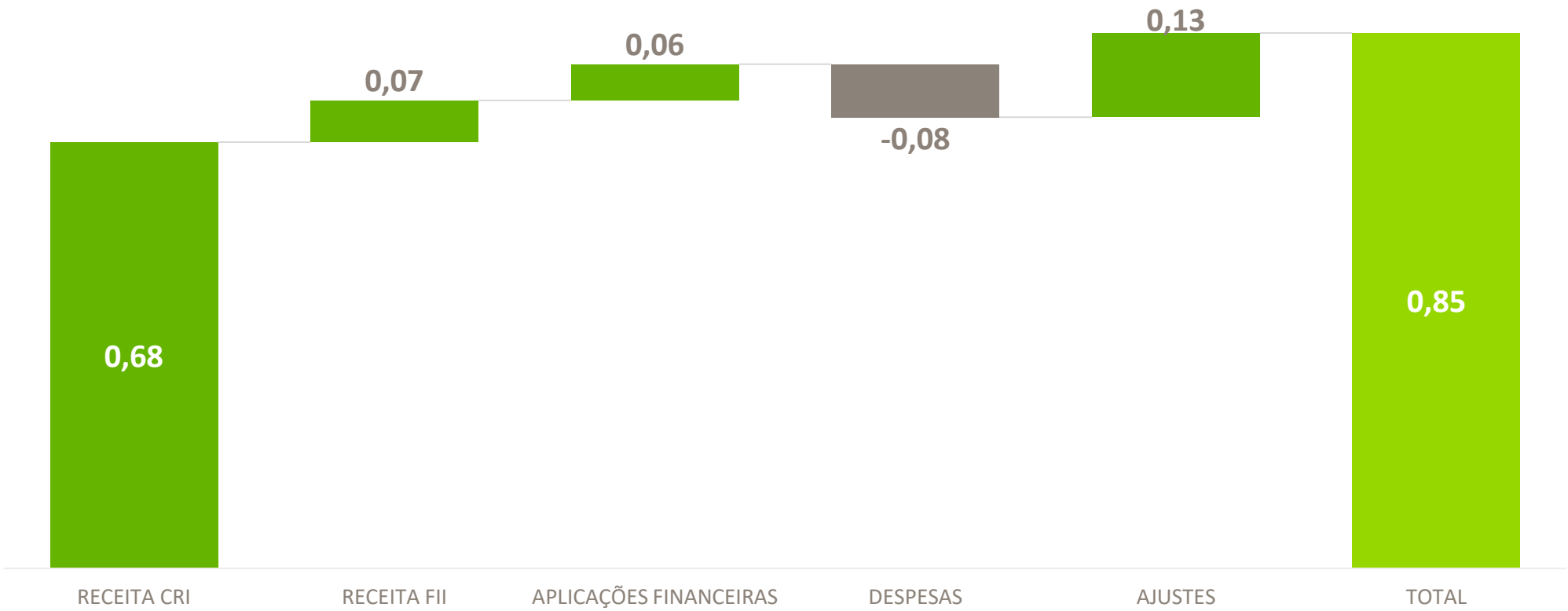
Análise Patrimonial

Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade

Lembramos que a distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês. O gráfico abaixo decompõe os valores de distribuição.

(1)Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Composição dos Dividendos de Janeiro/25



FONTE: RB ASSET

Liquidez das Cotas no Secundário

Histórico de negociações das cotas do RRCI11 juntamente com o volume negociado. O início de negociação na B3 foi dia 26/11/2020.

NEGOCIAÇÕES	jan/25	dez/24	nov/24	out/24	set/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
Presença em pregões	22	21	19	23	21	1.046
Volume Total Negociado	R\$ 1.165.927	R\$ 1.238.943	R\$ 787.476	R\$ 1.196.956	R\$ 1.000.481	R\$ 92.908.769
Volume diário de negociações médio	R\$ 52.997	R\$ 58.997	R\$ 41.446	R\$ 52.042	R\$ 47.642	R\$ 88.823
Número de cotas negociadas	17.241	19.167	11.519	16.277	13.078	1.114.493
Giro (% do total de cotas)	3,58%	3,98%	2,39%	3,38%	2,71%	231,34%

FONTE: COMDINHEIRO

(1) - Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI1

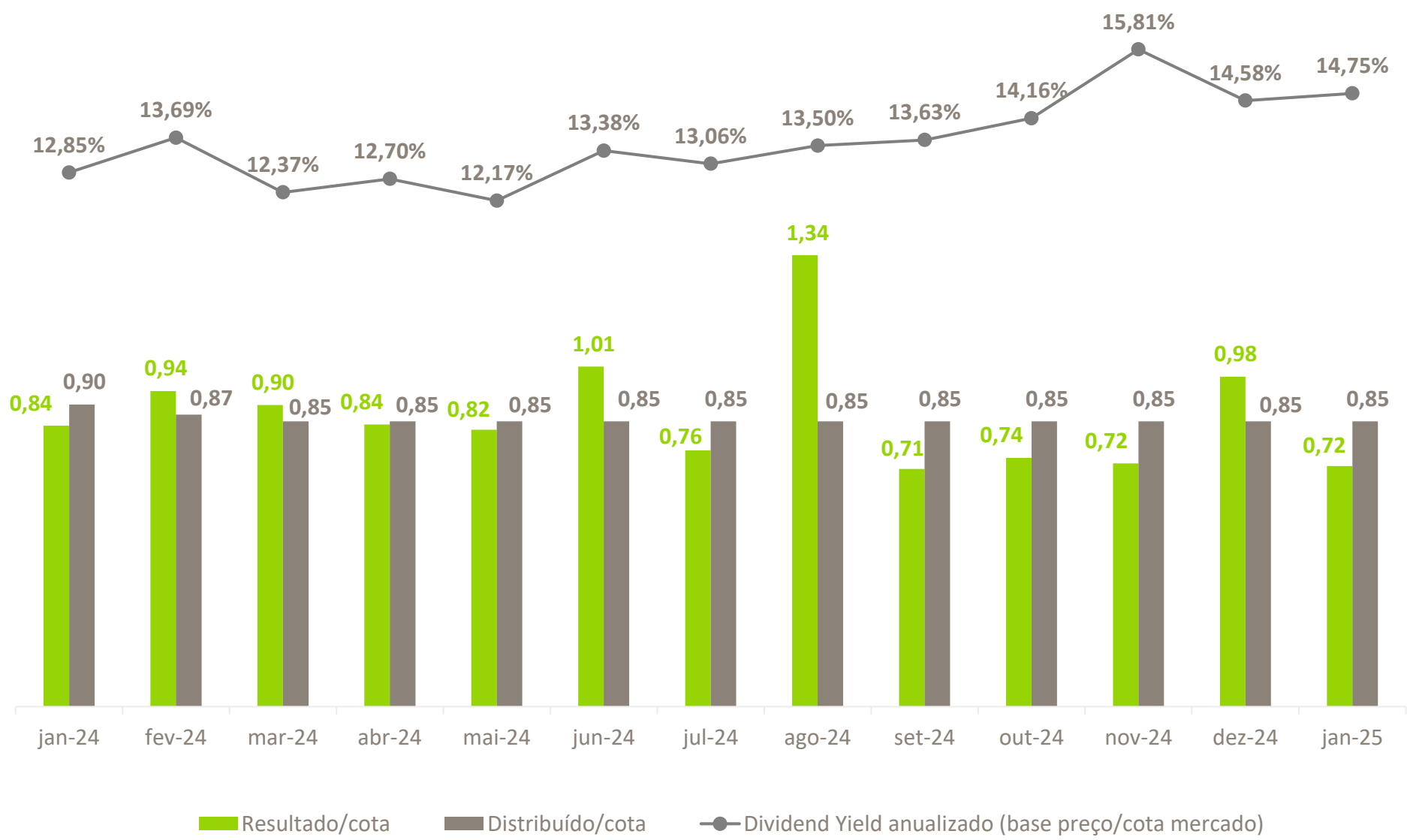
Demonstrativo de Resultados

	Jan/25
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	90,49
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	43.591.927,00

Mês/Ano	jan/25	dez/24	nov/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 326.128	R\$ 450.000	R\$ 333.926	R\$ 23.147.277
(B) DESPESA IMOBILIÁRIA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.854
(C) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 31.950	R\$ 30.813	R\$ 30.140	R\$ 785.271
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 27.687	R\$ 31.349	R\$ 30.574	R\$ 703.813
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 40.669	-R\$ 38.554	-R\$ 45.560	-R\$ 2.117.837
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 345.096	R\$ 473.607	R\$ 349.079	R\$ 22.500.670
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 64.397	-R\$ 64.114	R\$ 60.415	-R\$ 226.036
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 22.274.732
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24

FONTE: RB ASSET
(1) - Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RRCI11

Distribuição e Dividend Yield



FONTE: RB ASSET

Avaliação de Desempenho

A tabela abaixo consolida o resultado patrimonial do fundo, que considera o efeito dos dividendos e da variação na cota patrimonial.

Sob a perspectiva de retorno patrimonial ajustado, RRCI11 apresentou, desde o seu início, rentabilidade de 43,55%, resultado esse considerando a cota líquida de custos de distribuição e estruturação da oferta que já haviam sido supracitados no prospecto do fundo.

Importante destacar que a avaliação do valor dos papéis pelo administrador é feita levando em consideração o valor de transações que ocorrem no mercado secundário, nos casos em que não há transações realizadas, a marcação é realizada com base em análise de crédito do administrador, quando necessário.

RENTABILIDADE PATRIMONIAL ACUMULADA DESDE O INÍCIO	jan/24	dez/24	nov/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO INÍCIO DO PERÍODO ⁽²⁾⁽³⁾	R\$ 89,72	R\$ 90,74	R\$ 90,84	R\$ 95,24
RENDIMENTOS ACUMULADOS ANUNCIADOS ATÉ O FECHAMENTO DO PERÍODO ⁽⁴⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
DIVIDENDO % NO PERÍODO EM RELAÇÃO À COTA PATRIMONIAL DE INÍCIO ⁽⁴⁾	0,95%	0,94%	0,94%	48,55%
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 90,49	R\$ 89,52	R\$ 90,63	R\$ 90,49
GANHO DE CAPITAL ACUMULADO (PATRIMONIAL)	0,85%	-1,34%	-0,23%	-4,99%
RESULTADO PATRIMONIAL TOTAL (DIVIDENDOS + GANHO DE CAPITAL)	1,80%	-0,40%	0,71%	43,55%
IPCA + 5,00% a.a. ⁽⁵⁾	0,93%	0,80%	0,97%	47,22%
ALFA EM RELAÇÃO AO IPCA+ 5,00% a.a. (PATRIMONIAL)	0,87%	-1,20%	-0,26%	-3,67%

Fonte: RB ASSET

(1) Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI11

(2) Valor da cota patrimonial no início do período de referência. Efeito comparável ao de “aquisição patrimonial” de entrada

(3) Cota patrimonial considera o valor da cota patrimonial de emissão (R\$ 100,00 por cota) e, portanto, inclui o efeito dos custos de distribuição primária das cotas, na 1ª emissão do Fundo

(4) Considera os dividendos anunciados. Efeito competência e, portanto, não apenas os dividendos efetivamente pagos no período, aos investidores

(5) Para efeito de cálculo considera IPCA do mês anterior dado que o realizado no mês tem sua divulgação oficial a posteriore

Análise de Rentabilidade a Mercado

Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo RRCI11 em diferentes períodos e a comparamos com os principais índices do Mercado Financeiro Brasileiro (CDI / IFIX).

A Rentabilidade Bruta considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a Rentabilidade Líquida leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Assim, utiliza-se o cálculo de *Gross Up* de 15% nestes rendimentos e compara-se tal rentabilidade à valorização do CDI bruto.

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

	Jan/25
(A) VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	R\$ 90,49
(B) ÚLTIMO VALOR DA COTA A MERCADO DE FECHAMENTO	R\$ 67,84
(C) QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
(D) VALOR DE MERCADO DO FUNDO (B*C)	R\$ 32.682.394,88

RENTABILIDADE A MERCADO NO PERÍODO	jan/25	dez/24	nov/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(E)VALOR DA COTA A MERCADO (NO INÍCIO DO PERÍODO)	R\$ 67,35	R\$ 66,96	R\$ 70,45	R\$ 95,24
(F)CUSTOS DE OFERTA (NO CASO OFERTA PRIMÁRIAS) (\$)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4,76
(G)VALOR DE REFERÊNCIA PARA COTA A MERCADO (\$)	R\$ 67,35	R\$ 66,96	R\$ 70,45	R\$ 100,00
(H) RENDIMENTOS PAGOS DENTRO DO PERÍODO DE REFERÊNCIA POR COTA (\$) (2)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
(I) <i>YIELD ON COST</i> NO PERÍODO A MERCADO (%) (H/E) (3)	1,26%	1,27%	1,21%	46,24%
(J) <i>YIELD ON COST</i> ANUALIZADO A MERCADO (%) (4)	14,86%	14,95%	15,19%	11,03%
(K) VARIAÇÃO NA COTA A MERCADO (GANHO DE CAPITAL BRUTO) (%) (B/E)	0,73%	2,52%	-3,97%	-32,16%
(L) RENTABILIDADE BRUTA A MERCADO (DIVIDENDOS + VARIAÇÃO COTA) (I+K)	1,99%	3,79%	-2,77%	14,08%
(M) IFIX	-3,08%	-0,67%	-2,09%	11,57%
(N) ALFA EM RELAÇÃO AO IFIX A MERCADO (L-M)	5,07%	4,46%	-0,68%	2,50%
(O) <i>YIELD ON COST GROSS UP</i> (I/0,85)	1,48%	1,49%	1,42%	54,40%
(P) RENTABILIDADE <i>GROSS-UP</i> (K+O)	2,21%	4,02%	-2,56%	22,24%
(Q) CDI BRUTO	1,01%	0,93%	0,79%	39,82%
(R) RENTABILIDADE EM % DO CDI (P/Q)	219,04%	432,90%	-	55,84%

ANÁLISE DE <i>DIVIDEND YIELD</i> PROSPECTIVO ⁽⁵⁾	jan/25	dez/24	nov/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(S) RENDIMENTOS ANUNCIADOS NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
(T) <i>DIVIDEND YIELD</i> NO FECHAMENTO DO PERÍODO A MERCADO (%) (H/B)	1,24%	1,24%	1,26%	68,16%
(U) <i>DIVIDEND YIELD</i> ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁶⁾	14,75%	14,58%	15,81%	16,26%

Fonte: BRL Trust

(1) Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RRCI11 (2) Considera aqueles valores efetivamente pagos pelo fundo aos cotistas durante determinado intervalo de tempo, ou seja, o cotista teria realizado a posição (vendido suas cotas) no fechamento do período e, portanto, não receberia os rendimentos anunciados no fechamento. Exemplo: período de 29/02/2020 a 31/03/2020 considera que o cotista adquiriu cotas no fechamento de 29/02/2020 e vendeu suas cotas no fechamento de 31/03/2020. Portanto este cálculo considera que os rendimentos anunciados em 29/02, mas não considera o rendimento anunciado em 31/03, pois ele teria vendido sua posição no fechamento desta data. (3) *Yield on Cost* significa a divisão entre os rendimentos recebidos (H) pelo valor da cota a mercado no início do período (valor que teria sido pago pelo investidor ao entrar no fundo naquele período de referência). (4) *Yield on Cost* anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365) (5) Considera a cota a mercado no fechamento do período como referência (6) *Dividend Yield* anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365)

Portfólio do Fundo

O RRCI11 finalizou o mês de janeiro de 2025 com 93,1% do Patrimônio Líquido alocado em CRIs. Em relação à composição por setor, destaca-se o ramo de Construção Civil, Público e *Home Equity*, como pode ser verificado na tabela abaixo.

A *duration* média da carteira está em 2,8 anos. O principal indexador dos ativos é o IPCA, representando 69,3% do Patrimônio Líquido e a taxa média é de IPCA+9,65%.

Os CRIs em carência e início de pagamento das amortizações são: Convisa (out/25); You Inc (nov/25); CK (jul/26); Vitacon Housi (jan/28) e Over Urbanismo (nov/34). Esses papéis representam 23,6% do PL do fundo, sendo que 8,4% são indexados ao CDI e 15,1% IPCA.

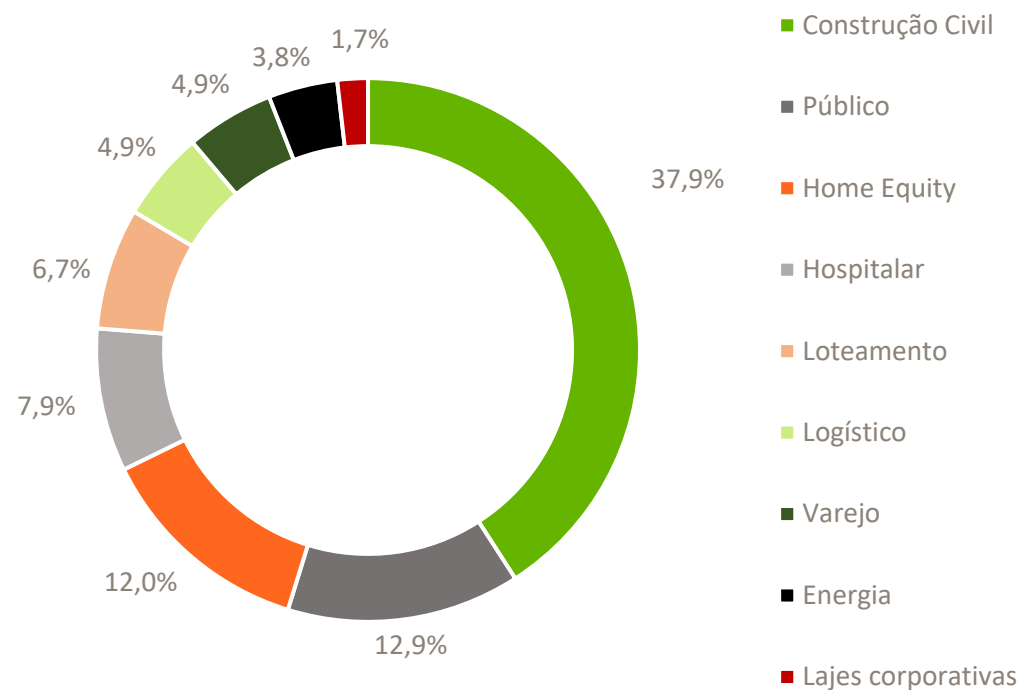
A operação de Convisa é uma operação de *warehouse*.

Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa MTM	Taxa de Emissão	Alocação (R\$)	% PL	Duration (anos)	LTV
Convisa	Construção Civil	IPCA +	6,61%	10,00%	3.670.652	8,4%	0,7	70,0%
ONM Health	Hospitalar	IPCA +	8,82%	7,36%	3.441.907	7,9%	2,9	66,0%
Galleria Bank	Home Equity	IPCA +	10,11%	9,00%	3.398.292	7,8%	3,4	26,4%
Canopus	Público	IPCA +	10,86%	9,00%	3.251.895	7,5%	1,6	-
Mitre	Construção Civil	CDI +	2,61%	1,99%	2.949.407	6,8%	2,9	-
Over Urbanismo	Loteamento	IPCA +	11,57%	10,50%	2.920.838	6,7%	6,1	-
Construtora Capital II	Construção Civil	IPCA +	9,09%	11,00%	2.442.923	5,6%	1,3	45,3%
Canopus PPP II	Público	IPCA +	10,82%	6,00%	2.352.237	5,4%	4,5	-
Localfrio Sr	Logístico	IPCA +	7,79%	6,00%	2.152.724	4,9%	3,1	67,7%
São Benedito	Construção Civil	CDI +	3,09%	2,80%	2.121.654	4,9%	2,7	55,0%
Quero Quero	Varejo	IPCA +	10,69%	5,70%	2.116.505	4,9%	6,7	59,0%
RZK Solar	Energia	IPCA +	10,51%	7,70%	1.661.195	3,8%	3,0	-
You Inc	Construção Civil	CDI +	4,48%	4,50%	1.504.209	3,5%	1,9	-
Vitacon Housi	Construção Civil	CDI +	4,25%	4,25%	1.362.350	3,1%	2,3	26,8%
Construtora Capital	Construção Civil	CDI +	6,00%	6,00%	1.332.853	3,1%	0,2	14,1%
Creditas	Home Equity	IPCA +	11,46%	6,50%	1.049.564	2,4%	5,3	21,4%
CK	Construção Civil	CDI +	6,04%	6,80%	813.572	1,9%	1,3	70,0%
CashMe	Home Equity	IPCA +	9,52%	8,00%	799.569	1,8%	2,2	26,1%
HBR	Lajes corporativas	IPCA +	9,96%	6,00%	732.876	1,7%	4,1	45,1%
Diálogo III	Construção Civil	IGP-M +	6,23%	5,00%	321.294	0,7%	1,3	16,0%
GPA	Supermercados	IPCA +	8,85%	5,75%	199.005	0,5%	4,4	13,2%
TOTAL:					40.595.522	93,1%	2,8	

*LTV baseado na garantia real de imóveis, caixa e recebíveis.

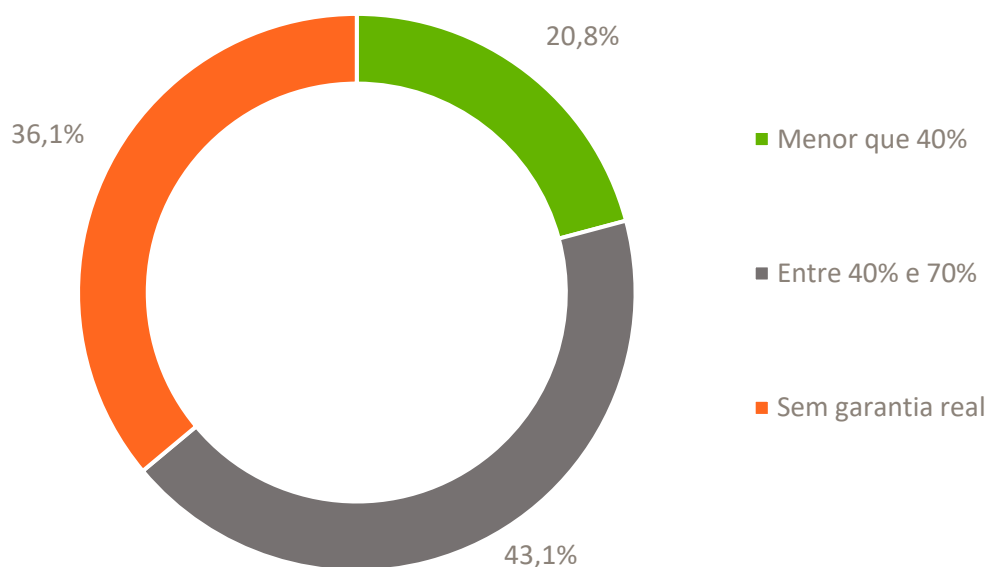
Alocação por setor

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



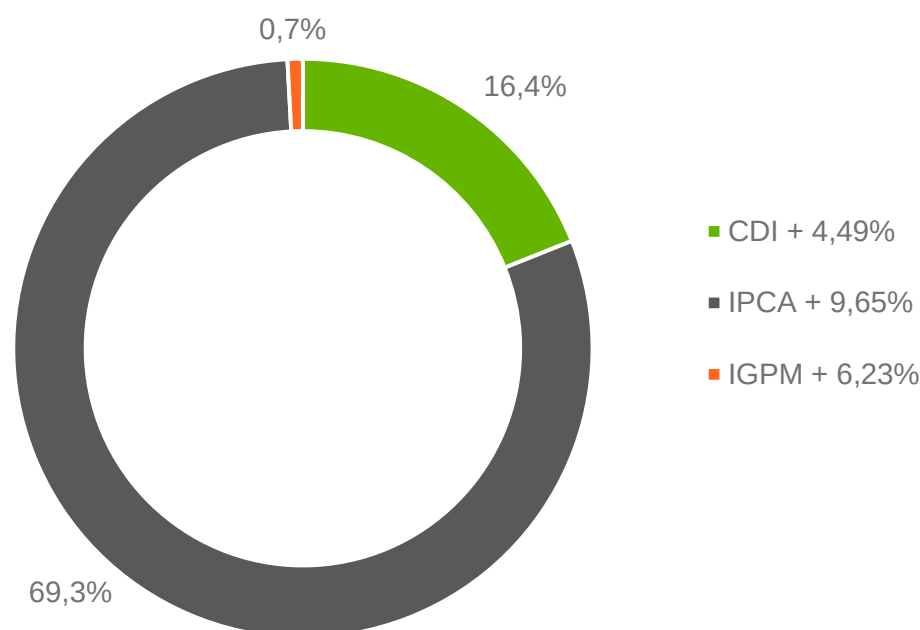
Alocação por LTV

Para cálculo de LTV, consideramos apenas garantia real de imóveis, recebíveis de venda de unidades (imóvel) e caixa. Para maiores informações das garantias verificar no final do relatório em "Detalhamento da Carteira".



Alocação por Taxa Média Ponderada por Indexador

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Janeiro/25

Todos são fundos de papel, ou seja, compostos em sua maioria por CRIs com pagamentos de dividendos mensais.

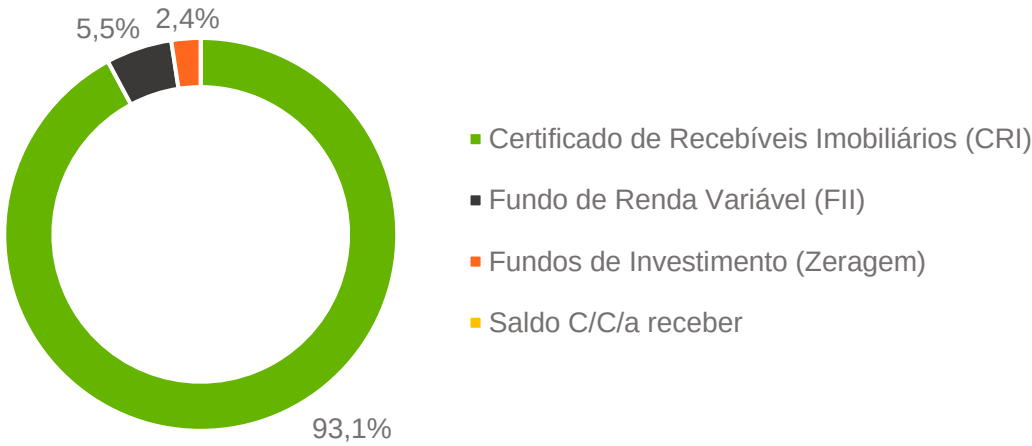
Ao final do período, a alocação em FIIs era de 5,5% do Patrimônio do fundo.

FII	Gestor	Tipo	Setor	Custo Médio (R\$)	Quantidade	Alocação (R\$)	% PL	Pagamento
ALZC11	Alianza	FII	Papel	97,52	15.384	1.399.944,00	3,2%	Mensal
VGHF11	Valora	FII	Papel	10,42	94.102	671.888,28	1,5%	Mensal
CPTS11	Capitânia	FII	Papel	9,93	51.770	321.491,70	0,7%	Mensal
TOTAL:	-	-	-	-	161.256	2.393.323,98	5,5%	

Portfólio Oficial

Carteira Oficial do RRCI11, com base nas informações divulgadas pelo administrador, BRL Trust DTVM.

Carteira Oficial ⁽¹⁾	jan/25	%
Ativos do Fundo:		
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R\$ 40.595.522,36	93,1%
Fundo de Renda Variável (FII)	R\$ 2.393.323,98	5,5%
Fundos de Investimento (Zeragem)	R\$ 1.059.996,33	2,4%
Saldo C/C/a receber	R\$ 100,00	0,0%
Total de ativos	R\$ 44.043.942,67	
Total de passivos	R\$ 457.015,67	
Patrimônio Líquido	R\$ 43.591.927,00	



Fonte: BRL Trust
(1) Percentuais calculados com base no Valor Patrimonial do RRCI11

Detalhamento dos Principais Ativos da Carteira

CRI GPA			
Código CETIP	20E0031084	A operação tem como lastro fluxo de aluguéis de 16 lojas do grupo espalhados pelo Brasil, sendo que aproximadamente 24% estão localizados na região Sudeste. São contratos atípicos de longo prazo.	Garantias:
Data de Emissão	27/05/2020		• Alienação fiduciária dos imóveis que estão sendo locados (R\$ 463MM);
Data de Vencimento	10/05/2035		• Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;
Indexador	IPCA		• Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.
Taxa Emissão	5,75%		
CRI CK			
Código CETIP	21H0748781	Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí -SC. Os recursos serão destinados para término de obra do prédio que já está 99% vendido e com 93% de obra pronta.	Garantias:
Data de Emissão	03/09/2021		• Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;
Data de Vencimento	22/07/2026		• Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;
Indexador	CDI+		• Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO Praia Brava;
Taxa Emissão	6,80%		• Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra.
CRI DIÁLOGO III SR			
Código CETIP	19H0182182	Operação que tem como lastro contratos de compra e vende de empreendimentos performados da construtora Diálogo, sendo todos os imóveis na zona leste da cidade de São Paulo, somando 305 contratos. Adquirimos as cotas seniores da operação, sendo 30% CRI sênior e 70% CRI subordinado.	Garantias:
Data de Emissão	02/08/2019		• Alienação Fiduciária das Unidades;
Data de Vencimento	08/12/2027		• Carta Fiança dos sócios;
Indexador	IGP-M		• 70% de Subordinação;
Taxa de Emissão	5,00%		• Fundo Reserva de R\$ 300 mil.
CRI LOCALFRIO SR			
Código CETIP	19K0981679	Operação que tem como lastro dois contratos de aluguéis atípicos de duas unidades logísticas da empresa, uma localizada em Itajaí-SC e outra em Pirituba-SP. A operação de R\$ 100 milhões, sendo 80% CRI sênior e 20% subordinado. Adquirimos o CRI sênior.	Garantias:
Data de Emissão	14/11/2019		• Alienação Fiduciária do imóvel no valor de R\$ 108 milhões;
Data de Vencimento	16/12/2031		• Fluxo de contratos de prestação de serviço de pelo menos 3 PMTs em conta <i>escrow</i> ;
Indexador	IPCA		• Aval dos sócios;
Taxa de Emissão	6,00%		• Fundo Reserva de 5 PMTs.
CRI Quero Quero			
Código CETIP	20G0926014	Operação com lastro em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição para a Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre - RS.	Garantias:
Data de Emissão	31/07/2020		• Alienação Fiduciária do Imóvel de R\$ R\$ 78,8MM;
Data de Vencimento	20/07/2041		• Fiança e aval dos sócios;
Indexador	IPCA		• Fundo Reserva de no mínimo R\$ 554.000,00.
Taxa Emissão	5,70%		













FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Janeiro/25

CRI CANOPUS II

Código CETIP	19L0899539
Data de Emissão	16/12/2019
Data de Vencimento	15/01/2036
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,00%

O lastro da operação são parcelas devida pelo Governo do Estados de São Paulo, referente a obras realizadas (entregue em 2018) pela Canopus para construir 3.683 apartamentos na região central de São Paulo, para atender à demanda habitacional da população de baixa renda.

- Garantias:
- Penhor de cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimento, de propriedade da CPP, garantindo 6 PMTs;
 - Fluxo de Recebíveis da CDHU;
 - Fundo de Reserva de 1 PMT.



CRI CREDITAS SR

Código CETIP	20J0837185
Data de Emissão	22/10/2020
Data de Vencimento	15/10/2040
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,50%

A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), originada pela Creditas. A operação é composta por 85% de CRI sênior e 15% de CRI subordinado, onde adquirimos as cotas do CRI sênior.

- Garantias:
- Alienação Fiduciária de Imóveis e apólices de seguros;
 - Fundo de reserva com 2PMTs Sr + 2 PMTs Meza;



CRI HBR

Código CETIP	19G0228153
Data de Emissão	17/07/2019
Data de Vencimento	26/07/2034
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,00%

A operação tem como lastro ativos comerciais que estão locados para a Decathlon, Pirelli e Tim, de imóveis localizados em Barueri e Santo André.

- Garantias:
- Alienação Fiduciária dos imóveis objetos das locações R\$ 230 milhões;
 - Cessão Fiduciária dos aluguéis;
 - Garantia corporativa.



CRI CANOPUS I

Código CETIP	18J0698011
Data de Emissão	22/10/2018
Data de Vencimento	15/05/2028
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	9,00%
Rating	brA+(sf)

A operação é a securitização dos recebíveis devidos pelo Governo do Estado de São Paulo à Construtora Canopus pela construção de unidades de Habitação de Interesse Social no centro da Cidade de São Paulo, no qual a obra já foi entregue.

- Garantias:
- Fundo de Reserva de 1 PMT;
 - Penhor de cotas de fundo garantindo 6 PMTs;
 - Fluxo de Recebíveis da CDHU.



CRI CONSTRUTORA CAPITAL

Código CETIP	21D0524613
Data de Emissão	12/04/2021
Data de Vencimento	16/04/2025
Indexador	CDI
Taxa Emissão	6,00%

A operação é um crédito corporativo para Construtora Capital com garantia dos projetos prontos, comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus no Amazonas.

- Garantias:
- Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos projetos;
 - Alienação Fiduciária de unidade prontas:
 - 73 Unidades do residencial Liverpool
 - 156 Unidades do Empreendimento Comercial Britannia
 - Aval dos sócios.



CRI YOU INC

Código CETIP	22D0847835
Data de Emissão	25/04/2022
Data de Vencimento	26/04/2027
Indexador	CDI
Taxa Emissão	4,50%

A operação é um crédito corporativo para You Incorporadora. A empresa tem foco em desenvolver projetos habitacionais para médio e alto padrão, essencialmente na cidade de São Paulo.

- Garantias:
- Fiança do sócio fundador
 - Ações da companhia
 - Cotas de SPEs
 - Aval do acionista



CRI ONM Health

Código CETIP	21H0888186
Data de Emissão	16/08/2021
Data de Vencimento	15/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	7,36%

A operação tem como lastro os pagamentos mensais da concessão pela prefeitura de Belo Horizonte - MG, a empresa é uma PPP que faz gestão não clínica do Hospital Novo Metropolitano.

- Garantias:
- Alienação Fiduciária das ações da ONM;
 - Aval da Opy Health;
 - Cessão fundo garantidor com 3 contraprestações públicas;
 - Cessão fiduciária dos direitos creditórios da COPASA (R\$ 66MM).



CRI RZK Solar

Código CETIP	21K0637078
Data de Emissão	03/12/2021
Data de Vencimento	18/11/2031
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	7,70%

A operação tem como lastro debêntures privadas com destinação imobiliária para reembolso de despesas diretamente relacionadas à construção dos empreendimentos. São 3 projetos solares no interior de São Paulo, que estão construídos e em funcionamento.

- Garantias:
- Os contratos têm a empresa de telecomunicações Claro como devedora por todo prazo da operação e uma rescisão por parte da devedora é suficiente para pagamento de todo o CRI;
 - Fiança Grupo Rezek Participações S.A. até o *Completion* financeiro;
 - Cessão Fiduciária de Recebíveis dos projetos compreendidos na emissão;
 - Fundo de Reserva de 3 PMT.



CRI Over Urbanismo

Código CETIP	24K3211803
Data de Emissão	27/11/2024
Data de Vencimento	21/11/2034
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	10,50%

Operação de loteamento localizado no estado de Goiás nas cidades de Aragoiânia e Bela Vista. O empreendimento localizado em Aragoiânia está com 90% de obra concluída e o empreendimento localizado em Bela Vista já está 100% concluída.

- Alienação Fiduciária das quotas das SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;
- Cessão Fiduciária de recebíveis oriundos do contratos de compra e venda presentes e futuros das unidades do empreendimento, cobertura de 125% da carteira já existente;
- Endosso do seguro de obras;
- Aval da devedora e sócios PF;
- Fundo de Reserva /juros inicial equivalente a 2 meses de juros da operação;
- Fundo de obras mínimo de 100% do valor remanescente para a conclusão do empreendimento.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
(RRCI11) – Janeiro/25

São Benedito

Código CETIP	22L1607693	A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo São Benedito lastreado em cédula de crédito bancário imobiliária (“CCB Imobiliária”) de emissão da MTM Construções.	Garantias:
Data de Emissão	26/12/2022		• Alienação Fiduciária de Imóveis de 8 empreendimentos performados no valor de R\$ 136 milhões do Grupo São Benedito;
Data de Vencimento	16/01/2030		• Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros, no valor de R\$ 160,2 milhões, provenientes da venda de unidades do Empreendimento Vale do Gramado;
Indexador	CDI		• Fundo de Reserva no valor de R\$ 3 milhões;
Taxa Emissão	2,80%		• Aval dos sócios.



CRI CashMe

Código CETIP	23C0248214	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. O montante da operação é de R\$ 400 milhões, sendo 85% CRI sênior, 8% CRI Mezaninos e 7% juniores, que foram detidos pela companhia. Adquirimos o CRI sênior.	Garantias:
Data de Emissão	03/03/2023		• Alienação Fiduciária de Imóveis.
Data de Vencimento	15/04/2030		
Indexador	IPCA		
Taxa Emissão	8,00%		
Rating	brAAA(S&P)		



CRI Convisa

Código CETIP	22I0879235	Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas.	Garantias:
Data de Emissão	13/09/2022		• Alienação Fiduciária do terreno;
Data de Vencimento	20/10/2025		• Cessão Fiduciária de recebíveis;
Indexador	IPCA		• Aval dos sócios.
Taxa Emissão	10,00%		
Operação de Warehouse			



CRI Vitacon Housi

Código CETIP	23G1452079	A operação tem como objetivo a venda das unidades em estoque do empreendimento Housi Paulista localizado na R: Bela Cintra,1032. Adquirimos o CRI sênior.	Garantias:
Data de Emissão	13/07/2023		• Aval dos sócios;
Data de Vencimento	20/01/2028		• Cessão fiduciária dos recebíveis de locação e venda do estoque.
Indexador	CDI		
Taxa Emissão	4,25%		



CRI Galleria Bank

Código CETIP	24B1404723	A operação é lastreada nos recebíveis de 252 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC.	Garantias:
Data de Emissão	20/02/2024		• Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs;
Data de Vencimento	25/11/2038		• Cessão Fiduciário das CCBs;
Indexador	IPCA		• Fundo de liquidez;
Taxa Emissão	9,00%		• Fundo de despesas. Aval dos sócios.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
(RRCI11) – Janeiro/25

CRI Construtora Capital II

Código CETIP	22H1814286
Data de Emissão	30/08/2022
Data de Vencimento	15/09/2027
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	11,00%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo Capital lastreado em debêntures privadas.

- Garantias:
- Alienação fiduciária de terrenos no valor de R\$ 17,5 milhões;
 - Aval/fiança Pauderley Tomaz Avelino (100%);
 - Reserva 3 PMTS juros.



CRI Mitre

Código CETIP	25A1810636
Data de Emissão	10/12/2024
Data de Vencimento	05/12/2029
Indexador	CDI
Taxa Emissão	1,99%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao grupo Mitre lastreado em debêntures emitidas pela devedora.

- Garantias:
- Clean



Rating brA+(sf)

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Razão Social	RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	35.689.733/0001-60
Código de Negociação (Ticker)	RRCI11
Código ISIN	BRRTRICTF005
Início do Fundo	18/11/2020
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Auditor	BAKERTILLY AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração	1,0% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Rentabilidade Alvo	IPCA + 5% (cinco por cento)
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) sobre o que exceder a Rentabilidade Alvo
Prazo do Fundo	Indeterminado
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado para Resgates
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	31/12/2021
Objetivo do Fundo	Entre os Ativos Alvo, o gestor irá buscar a alocação majoritária em CRI
Classificação Autorregulação	Mandato: Títulos e Valores Imobiliários
	Segmento de Atuação: Híbrido
	Tipo de Atuação: Ativa

Características Gerais e Políticas de Investimentos

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização das suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo, sendo estes CRI, LCI e FII, sem prejuízo dos Ativos de Liquidez.

O pilares da gestão, do RRCI11, estão i) na construção de um portfólio de CRI diversificado, com exposição à diversos segmentos da economia, de forma a mitigar riscos decorrentes da concentração. ii) na aquisição de CRI de devedores com boa qualidade de crédito e estrutura de garantias robustas. O foco da carteira serão ativos com risco corporativo, ou seja, tendo como devedores empresas com forte capacidade de pagamento.

Para realizar estes investimentos no fundo, a equipe de gestão de crédito da RB ASSET conta com detalhado processo de investimento e governança, baseado em comitês formais de aprovações construídos ao longo de seus 20 anos de experiência.